دار الفتوى

في الجمهورية اللبنانية

المديرية العامة للاوقاف الإسلامية

دراسة عقارات الأوقاف الإسلامية في لبنان

التقرير النهائي

الموجز والتوصيات

ذو القعدة ١٤٠٩هـ-حزيران ١٩٨٩

الخبراء العرب في الهندسة و الإدارة team

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

يعرب الاستشاري "الخبراء العرب في الهندسة والإدارة" عن تقديره الكبير لجهود كل من ساهم بشكل أو بآخر في إقرار تنفيذ هذه الدراسة نظرًا لضرورتها ثم في السعي لتمويلها، خاصين بالذكر دولة الرئيس الدكتور سليم الحص وسماحة مفتي الجمهورية اللبنانية الراحل الشيخ حسن خالد رحمه الله، ومدير عام شؤون الإفتاء الدكتور حسين قوتلي الذي تكللت مساعيه أخيرًا بالحصول على منحة من البنك الإسلامي للتنمية في جدة لتمويل الدراسة.

ولا يسع الاستشاري – في هذا المجال أيضًا – إلا تسجيل شكره الجزيل للمدير العام للأوقاف الإسلامية في لبنان الدكتور مروان قباني، وللأجهزة التابعة له في سائر المحافظات اللبنانية، على ما لقيه لديهم من تعاون ودعم جعلا مهمته تتكلل بالنجاح.

وفي الختام، لا بدّ لنا أن نثمن على مستوى رفيع، تجاوب البنك الإسلامي للتنمية بتقديمه لدار الفتوى التمويل اللازم لإنجاز الدراسة، منوهين بما له من فضل في انطلاق عملية التنمية الفعالة لموارد الأوقاف الإسلامية في لبنان.

الفهرس

الموجز والتوصيات

١ – خلفية الدراسة

أعدّ "الخبراء العرب في الهندسة والإدارة" هذه الدراسة لدار الفتوى في الجمهورية اللبنانية بفضل هبة سخية من البنك الإسلامية للتنمية في جدة. تهدف هذه الدراسة إلى وضع خطة مدروسة لاستثمار العقارات الوقفية في لبنان تحقيقًا للأهداف التي من أجلها أوقفت هذه العقارات.

تملك الأوقاف الإسلامية عددًا ضخمًا من العقارات تتوزع على المدن الكبرى وسائر المحافظات. بعض هذه العقارات مبني منذ أمد طويل ويستثمر بالتأجير، وبذلك أصبح الريع الذي يؤديه تافهًا نظرًا لقوانين الإيجار الاستثنائية المعمول بها في لبنان والتي جمدت أسعار الإيجارات منذ فترة طويلة. وبعض العقارات الأخرى مؤجر لأغراض زراعية أو هو غير مستثمر. ونظرًا لتوزع قسم من هذه العقارات وتواجد القسم الآخر في أماكن نائية فإنه يخشى أن يكون قد حصل تعد ووضع يد على جزء منها مما ينشئ حقوقًا للغير مع مرور الزمن.

لذلك رأت دار الفتوى الإسلامية والمديرية العامة للأوقاف الإسلامية ضرورة حصر العقارات الوقفية وتطويرها وتنميتها مما يحقق ريعًا مستديمًا يؤمن تحقيق الأهداف التي أوقفت هذه العقارات من أجلها.

إلا أن التعقيدات المختلفة على الصعد القانونية والشرعية والإدارية والمالية تعيق حاليًا سير التنمية السليمة التي لا بد منها لتحقيق الأهداف المرجوة. وبالتالي أصبح من الواجب تخطي تلك المعوقات بالتخطيط السليم على أسس متطورة وحسب مفهوم إسلامي أصيل، فكان التفكير بإعداد هذه الدراسة لتكون منطلقًا في الاتجاه الصحيح ، خاصة على الصعيد التمويلي، وذلك بدراسة أسلم الطرق للاستثمار وتنمية الثروة الوقفية.

وقد انطلقت هذه الدراسة لتحقيق هذا الهدف من حصر شامل للعقارات الوقفية في سائر المحافظات اللبنانية مسجلة خصائصها الأساسية، ومن خلال هذا الحصر وما رافقه من زيارات ميدانية أمكن التعرف إلى هذه العقارات والتأكد من الفرص الاستثمارية المؤاتية لكل منها ، وذلك بالتشاور مع الدوائر الوقفية في المناطق المختلفة. ثم قامت الدراسة بتحليل دقيق لجميع العوامل الاجتماعية والاقتصادية والشرعية والقانونية والمالية المؤثرة على عملية التطوير والتنمية المنشودة رغبة في اقتراح توجه سليم للعمل الاستثماري يراعي الأسس الشرعية السليمة ويتفق مع البنية القانونية اللبنانية ويتلاءم مع روح العصر وحاجات المجتمع المسلم في لبنان، ومن ثم تحديد المشاريع الملائمة للعقارات ذات الأولوية في التنمية ووضع تصور أولي للمشاريع الممكن القيام بها وذلك بغرض تقدير كلفة الاستثمار والتشغيل والعائدات المنتظرة من هذا الاستثمار بهدف القيام بدراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع.

وبعد التحليل الاقتصادي لكل مشروع على حدة ، وضعت الأولويات والمعايير التي تتيح قبول المشروع ضمن الخطة أو عدمه، وكذلك تحديد أولويات المشاريع المقبولة. ثم جرى وضع الخطة المالية لهذه الاستثمارات العقارية. وقامت الدراسة أيضًا باقتراح الإجراءات الإدارية المطلوبة لتنفيذ الخطة.

وقد راعت الخطة المالية التي أعدتها هذه الدراسة من جهة أولى القدرات الكامنة في الرأسمال الوقفي العقاري الكبير في لبنان، كما راعت من جهة ثانية فرص التمويل المتاحة من مصادر محلية أو عربية أو إسلامية، وفي مقدمها البنك الإسلامي للتنمية في جدة.

أما التقرير النهائي لهذه الدراسة فقد وضع – بالإضافة لهذا الموجز– في ثلاثة أجزاء تتناول المواضيع الرئيسية التالية:

- **الجزء الأول**: الأسس العامة للدراسة
- **الجزء الثاني**: مشاريع الخطة المالية
- **الجزء الثالث**: لائحة العقارات الوقفية

٢- الجزء الأول: الأسس العامة للدراسة

تفهمت الدراسة أن خطة تطوير العقارات الوقفية ليست كأية خطة لاستثمار العقارات العادية، فتعمقت بدراسة الخلفيات الشرعية والتاريخية والقانونية والاجتماعية والاقتصادية المؤثرة على هذا الموضوع وأعطتها الأهمية المطلوبة. ويبحث الجزء الأول من التقرير هذه الأسس العامة وأهمها:

٢-١: الأوقاف الإسلامية على ضوء الأهداف الاسلامية من استثمار الأموال

إن المستثمر المسلم الرشيد اقتصاديًا يهدف إلى تحقيق "الربح الحلال" وإلى تعظيم "الفلاح" بينما على الأوقاف في لبنان أن تتكيف مع محيطها المختلط ومع النظام الاقتصادي القائم، وأن تعمل في نفس الوقت على تحقيق ما أمكن من أهداف النظام الاقتصادي الإسلامي. وبالتالي فالالتزامات المشار إليها تستوجب المحافظة على التوازن المالي للأوقاف ولكن في ظل استراتيجية دينامية مستمرة تهدف بالنهاية إلى تحقيق الأهداف الوقفية الإسلامية الأساسية ، وهي:

- الدعوة إلى سبيل الله
- إيجاد روح التعاون بين المسلمين على البر والتقوى
- توفير الخدمات الاجتماعية للمسلمين

وقد اهتم الاستشاري في غياب الصياغة الواضحة التي تربط ألهداف بأولوياتها إلى لفت النظر إلى معايير أساسية (لتلك الأهداف) تساعد في تحديد أولويات المشاريع. تتوزع المعايير بين الجغرافي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي والديني ومدى الحاجة ومدى التنسيق بين مختلف جهات الرعاية الخيرية وحجم الاستثمار والمحافظة على التراث أو إحيائه ومدى مساهمة أهل المنطقة وربط المشروع الاجتماعي بآخر اقتصادي.

ويتطلع الاستشاري إلى نجاح الاوقاف في تنفيذ الخطة المالية موضوع هذه الدراسة، وفي التمكن من وضع خارطة تفصيلية لحاجات مختلف المناطق اللبنانية على ضوء المعايير المذكورة آنفًا.

٢-٢: الأوضاع المؤثرة على الثروة العقارية الوقفية في لبنان

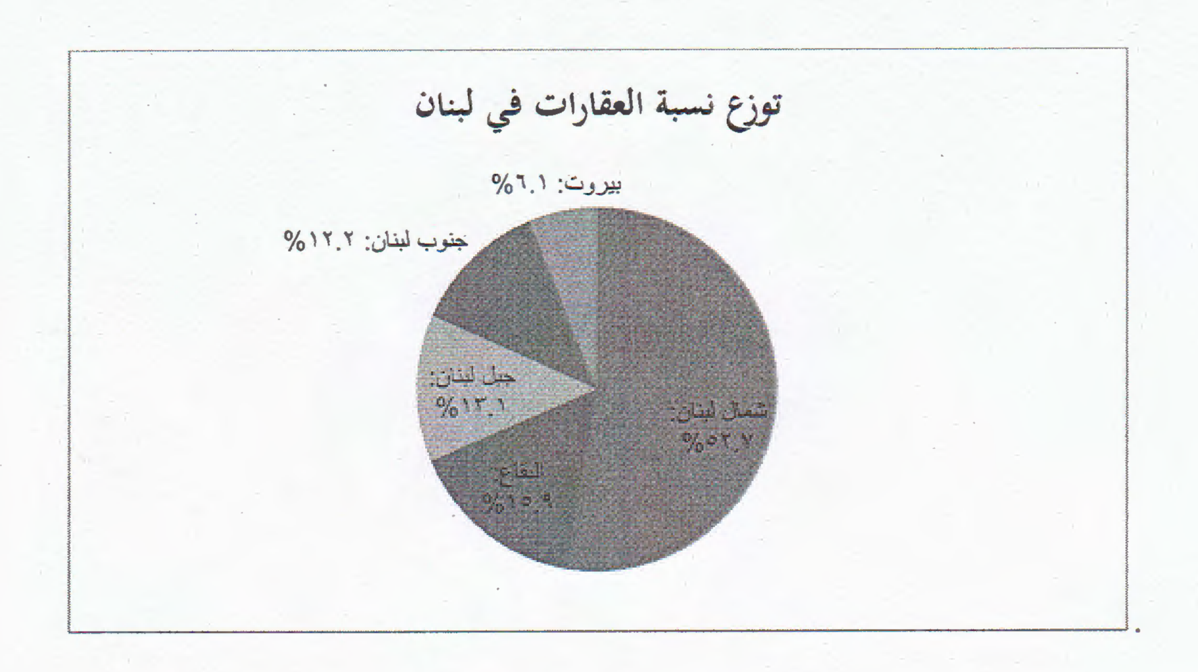
قام الاستشاري بدراسة أهم العوامل التي تؤثر على كيفية التعاطي مع التخطيط لاستثمار العقارات الوقفية ،وهي:

- دراسة الأوضاع والبيئة القانونية التي تتحكم بالأنواع المختلفة لاستثمار العقارات، فالعقار الموقوف لجهات الخير يخضع لنصوص قانونية تميزه عن الملكية العادية ويدار حسب نصوص قانوينة وشرعية خاصة. وقد أُعطى المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى برئاسة مفتي الجمهورية اللبنانية صلاحيات واسعة لتطوير هذه النصوص بما يتلائم مع متطلبات التنمية.

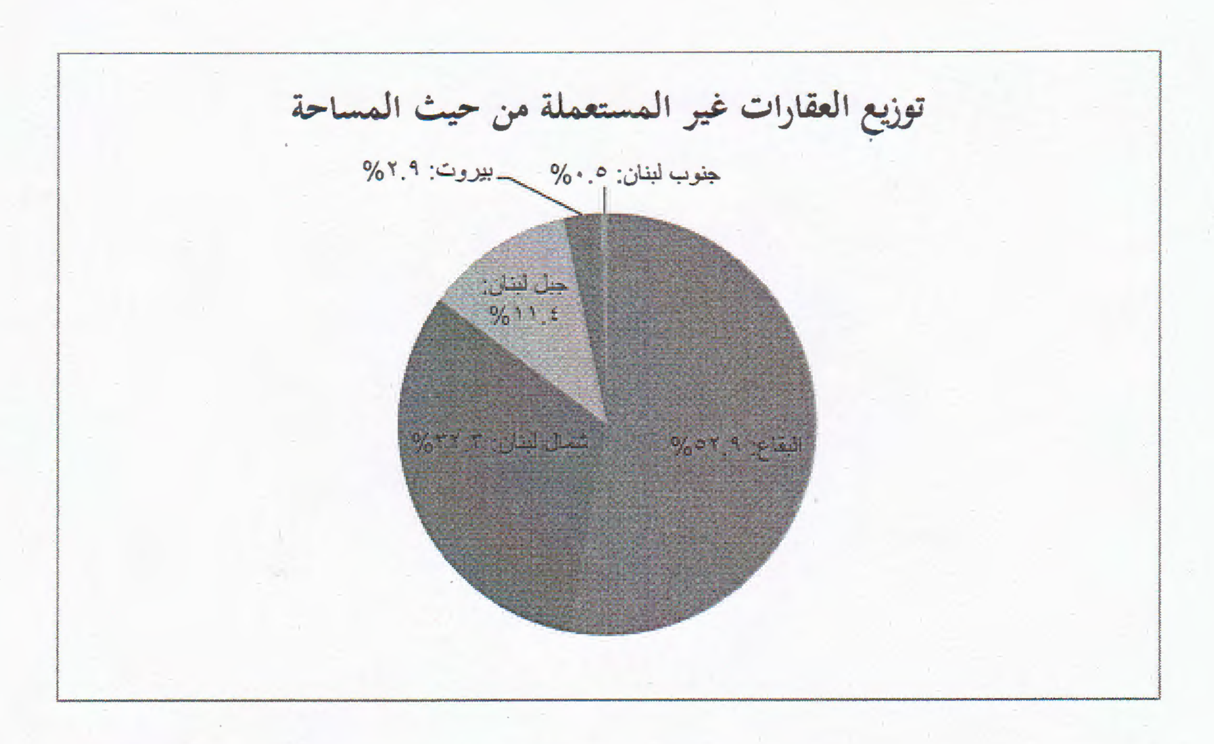
- دراسة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية العامة في لبنان، وذلك لتبين موضع الاستثمار العقاري في الاستثمار الاقتصادي عامة، والسلبيات التي أحدثتها قوانين الإيجارات الاستثنائية بحيث انعكس هذا الوضع على نتائج الخطة المالية، من خلال تحفظات على التأجير السنوي وتشجيع البناء للاستبدال، كما هو ظاهر في الدراسة نفسها.

- دراسة واقع العقارات الوقفية واستثمارها حاليًا ، حيث تبين أن غلة العقارات الوقفية لا تتعدى ٠,٥% من قيمتها علمًا بأن الثروة العقارية تضم ١٩٧٤ عقارًا منتشرًا على كافة الأراضي اللبنانية حيث تتوفر مجالات عديدة لاستثمارها، كما ورد في الخطة موضوع هذه الدراسة. وقد تركزت معظم العقارات الوقفية في الشمال بواقع ٥٢,٧% من المجموع يليه البقاع ١٥,٩% ثم جبل لبنان ١٣,١% ثم الجنوب ١٢,٢% وأخيرًا بيروت ٦,١%.

وقد أرفق في الصفحة التالية رسم بياني رقم ١ يمثل هذا التوزيع، كما أرفق أيضًا رسم بياني ٢ يمثل توزيع العقارات غير المستعملة من حيث المساحة ، مما يبرز الثروة الوقفية الجاهزة للاستثمار. وقد قام الاستشاري بزيارات ميدانية لعينات من العقارات الوقفية في المحافظات الخمس ساهمت في تركيز الخيارات بالنسبة لأولويات الاستثمار في الخطة.



مجموع عدد العقارات الوقفية: ١٩٧٤



مجموع المساحات غير المستعملة: ١,٧١٥,٦٨٣م٢

٢-٣: استراتيجية التمويل المقترحة

عمدت الدراسة إلى اقتراح استراتيجيات للتمويل تتوافق مع الأسس الاسلامية وتعتمد وسائل استثمار طموحة وعصرية. وعلى صعيد استراتيجية التمويل تقترح الخطة اللجوء أولاً إلى وسائل التمويل السريعة ، خاصة القروض والمشاركات المتناقضة وذلك حتى يتحقق في مدى معقول الانتقال من مرحلة المشاريع الممولة من الخارج إلى مرحلة المشاريع الممولة ذاتيًا بعائدات خاصة بإدراة الأوقاف.

وقد رأى الاستشاري، في سبيل تحقيق ذلك، أن تتبع إدارة الأوقاف سياسة استثمارية تقوم على:

- إيلاء الاستبدال التنموي الأولوية، أي بناء العقارات وإجراء الاستبدال عليها بعد فرزها لتحقيق نسب أرباح عالية بالمقارنة مع الاستثمارات التقليدية الحالية ذات المردود الضئيل. لذلك فإن مصلحة إدارة الأوقاف تقتضي منها المبادرة فورًا إلى استخدام كامل قدراتها لتذليل أية صعوبات قانونية أو إدارية قد تعترضها في هذا السبيل، وقد أشار الاستشاري في مجال الاستبدال التنموي إلى نوعين: الاستبدال الفوري والاستبدال بعد التنمية.
- اختيار الاستثمارات التي لا تحدث حقوقًا للغير على العقارات الوقفية منعًا لتناقص قيمتها بمرور الزمن. لذلك يكون من المصلحة الوقفية، في هذا السياق، تلافي مشاريع البناء للتأجير السنوي ما أمكن، بسبب قوانين الايجار الاستثائية التي أدت عمليًا إلى تجميد الايجارات ونشوء حق الملكية التجارية. لذلك لم يقترح الاستشاري في الخطة إمكانية اختيار أحد مشاريع التأجير، إلا بصورة احتياطية فقط، وطالما أن البدائل المهمة كالاستبدال التنموي والأعمال التجارية والصناعية والزراعية لم تختبرها إدارة الأوقاف من قبل، أو لم تصبح ظروفها مهيأة لمواجهتها.
- تطوير الإدارة الوقفية القادرة على التصدي للنشاطات الاستثمارية التجارية والصناعية والسياحية والزراعية، علمًا بأنه يمكن بوسائل عديدة تلافي مخاطر هذه النشاطات وذلك بمشاركات مع أشخاص أو جهات متخصصة تكون على استعداد لتحمل هذه المخاطر. وفي

هذا المجال تختار إدارة الأوقاف المشاريع التي تأتلف مع طبيعتها وأهدافها. ونشير هنا إلى أن المشاريع الزراعية قد تكون بشكل عام ذات مردود غير مشجع، خاصة ما هو منها غير متطور، ولكن لا بدّ منها في الأرياف لأسباب اجتماعية واقتصادية، أهمها أن الزراعة لا تقيد العقارات ولا تنقص من قيمتها، كما في مشاريع البناء للتأجير السكني أو التجاري.

- استعمال كافة الوسائل المالية المتاحة ، وتتروح بين وسائل تقليدية كصندوق الزكاة والتبرعات والوصايا الوقفية والهبات الخارجية، وغيرها من وسائل أخرى اقترحها الاستشاري كالقروض والمشاركات ومن ضمنها المشاركات المتناقصة، وكذلك صندوق الإدخار الإسلامي ليكون بمثابة مصرف إسلامي يتبناه المسلمون في لبنان.

٢-٤: معايير جدوى المشاريع الاستثمارية وعناصر سلامتها

جرى اعتماد عناصر السلامة المعروفة علميًا لتحليل جدوى المشروعات المدروسة لخطة الاستثمار المقترحة. وقد تناولت هذه العناصر سلامة المشروع الشرعية والفنية والتجارية والتنظيمية والمالية والاقتصادية والاجتماعية والقانونية. وعليه فقد تضمنت دراسة كل مشروع البيانات والتحليل كما يلي:

٢-٤-١: استمارة فنية:

تحتوي هذه الاستمارة المعلومات الفنية عن العقار موضوع الدرس وخاصة ما له علاقة بتقويم مشاريع التأجير السنوي أو الاستبدال.

٢-٤-٢: استمارة تحليل الجدوى:

درست فيها عناصر السلامة، مع التركيز على السلامة المالية، وعلى الأخص العائد الداخلي على الاستثمار (IRR) الذي اعتمد وبصورة رئيسية للمقارنة بين المشاريع المدروسة، وترتيب أولوياتها للخطة المقترحة. وهنا نشير إلى أن الحد الأدنى المقبول لاعتبار المشروع الاستثماري ناجحًا هو ١٠%.

أما سائر المعايير المالية الأخرى فقد اعتمدت بصورة مساعدة وهي:

- صافي القيمة الحالية (Net P.V): اعتمد مع أخذ معدلي الخصم ١٠% و ١٥% للتدفقات الداخلة والخارجة. وقد امكن بواسطته تحديد المدة الزمنية التي يمكن من خلالها استرداد رأس المال المستثمر بعد تطبيق المعدلين المذكورين.
- فترة استرداد رأس المال: تحسب هذه الفترة بمراكمة التدفقات الحقيقية بحسب تسلسلها الزمني إلى أن تساوي تراكمات المال الحقيقي الموظف.
- الفائض (العجز) السنوي: يعطي الربح السنوي (أو الخسارة) بعد حسم قيمة الاهتلاك.

٢-٤-٣: جدول حسابات تحليل الجدوى

جرى إعداد هذا الجدول وتضمينه حسابات المعايير المالية المذكورة أعلاه ، وقد أعدت بواسطة الكومبيوتر، و بُنيت على أساس:

أ- مدخلات التحليل المالي:

تتألف من المعلومات التي جرى جمعها ميدانيًا وتحليلها وتتلخص فيما يلي:

- العمر الاقتصادي للمشروع: تم تحديد العمر الاقتصادي حين أمكن، وفي الحالات التي لا يزيد فيها عن العشرين عامًا، كما هي الحال في مشاريع الاستبدال وبعض المشاريع الزراعية. وقد استبدل هذا العمر بما يسمى الأفق التخطيطي في الحالات الأخرى التي يصعب فيها تحديد العمر الاقتصادي أو أنه يزيد عن عشرين سنة، كما هي حالة مشاريع البناء للإيجار السنوي وبعض المشاريع الزراعية ذات الأشجار المثمرة المعمرة.
- رأس المال الموظف في المشروع: وقد ورد تحت عنوانين :كامل رأس المال الموظف بما فيه قيمة الأرض، ورأس المال السائل الذي يحتاجه المشروع أي بعد حسم قيمة الأرض الوقفية الموظفة في المشروع.
- ايرادات المشروع الاستثماري:

وهي مدرجة لكل سنة من عمر المشروع، وجرى تفصيلها في مشاريع البناء للتأجير بحيث ظهرت بدلات الإيجار السنوية من جهة والخلوات المرتقب الحصول عليها.

- المصاريف السنوية:

- مصروفات التشغيل النقدية التي تحسم من مجموع الإيرادات للحصول على التدفقات النقدية الداخلة.

- عبء إهلاك رأس المال الموظف الذي يحسم من التدفقات الداخلية للحصول على الربح أو الخسارة السنوية.

ب- مخرجات التحليل المالي: وهي تتناول جميع المخرجات التي تم استنتاجها باستخدام المدخلات أعلاه، والتمكن من احتساب معايير الجدوى المذكورة أعلاه:

- الربح أو الخسارة السنوية.
- التدفقات الداخلة سنويًا.
- صافي التدفقات الداخلة والخارجة محسوبة على أساس كل من كامل رأس المال المستثمر بما فيه قيمة الأرض، ورأس المال المستثمر بدون احتساب قيمة الأرض.

ج- القيم الاسمية والقيم الحقيقية للتدفقات النقدية: من أجل الحصول على حساب مالي اقتصادي لجدوى كل مشروع ، فقد اعتمدت تقديرات المشاريع على أساس القيم الاسمية للمدخلات أي ما هو مقدر لكل سنة من سنوات عمر المشروع على أساس مستوى الأسعار الرائجة في كل من هذه السنوات، وهي غير كافية لحساب معايير الجدوى. لذاك اعتمد لحساب هذه المعايير ما يسمى بالقيم لحقيقية للمدخلات والمخرجات بعد الأخذ بعين الاعتبار عامل التضخم العام سنة بعد سنة.

٣- الجزء الثاني: مشاريع الخطة المالية

يحتوي هذا الجزء أربعة فصول، تضمنت الفصول الثلاثة الأولى منها ملفات الدراسة المبدئية لكل من المشاريع المعروضة، والتي تناولت:

- مشاريع البناء للتأجير السنوي
- مشاريع البناء للاستبدال
- المشاريع الزراعية

أما الفصل الرابع فقد تضمن ملخصًا عامًا ببرمجة جميع المشاريع المذكورة أعلاه طيلة المدة المقدرة للخطة وتوصيات بالوسائل الاستثمارية والمالية التي يمكن لإدارة الأوقاف تعاطيها كبدائل أفضل للتنمية، والدراسات الواجب إعدادها بجانب هذه الدراسة حتى يكتمل التخطيط السليم.

نورد فيما يلي ملخصًا لجدوى كل من وسائل الاستثمار المدروسة، مع بيانٍ ببرمجة المشاريع كما يلي:

- المشاريع المقبولة خلال المرحلة الأولى من الخطة المقدرة بخمس سنوات.
- المشاريع المقترح ارجاؤها للمرحلة الثانية من الخطة المقدرة بعشر سنوات تالية.

المرحلة الأولى من الخطة (لمدة خمس سنوات)

أ- مشاريع البناء للتأجير: مشاريع البناء للتأجير مطبقة لدى دوائر الأوقاف على نطاق واسع، إنما تبين من دراستها أن عليها تحفظات تجعلها غالب الأحيان غير مجدية. والتحفظات سببها الرئيسي قوانين الأجور الاستثنائية التي مددت حكمًا عقود الإيجار السنوية، وجمدت بدل الايجار ومنعته من اللحاق بمستوى الأسعار، مما أدى إلى تقصير العمر الاقتصادي لمشروع التأجير السنوي، ولم يعد من مصلحة المالك التعامل به. قام الاستشاري بدراسة ١٣ مشروعًا من هذا النوع قُبِل منها أربعة مشاريع للمرحلة الأولى من الخطة.

فيما يلي بيان موجز بالمشاريع الأربعة، ويمكن مراجعة دراسة الجدوى المبدئية لكل منها في الفصل الأول من الجزء الثاني.

الوصف ورقم العقار	العدد الإجمالي	العدد المقبول	العائد الداخلي[1] %
أ- مشاريع البناء للتأجير	١٣	٤	
العقار رقم ٦ من منطقة التل في طرابلس			١٣,١١
العقار رقم ٧٥٨ من منطقة التل في طرابلس			١٢,٦٨
القعار رقم ٣٣٥ من منطقة ميناء الحصن في بيروت			١١,٧٩
العقار رقم ٢٥٧٣ من بلدة كترمايا قضاء الشوف			١٠,٩٢

ب- مشاريع البناء للاستبدال: مشروع البناء للاستبدال هو مبدئيًا من أفضل المشاريع الاستثمارية، وذو عائد مرتفع نسبيًا كما هو معروف. إنما تبقى الإشارة إلى أن عمره الاقتصادي قصير لا يتعدى الثلاث سنوات، وهو سبب -بالإضافة إلى أسباب أخرى - يفرض على الأوقاف تطوير إدارة متخصصة لهذا الغرض وتخطي صعوبات التنفيذ على الصعيدين الإداري والقانوني عند اللزوم.

اقترح الاستشاري المشاريع الأربعة للمرحلة الأولى من الخطة، وهي مختارة كبدائل من بين مشاريع البناء للتأجير السنوي باعتبار أن معظم هذه الأخيرة تبين أنها غير مجدية استثماريًا كما هو وارد في البند (أ) أعلاه.

١. اعتمد الاستشاري في دراسة تحليل الجدوى معدل ١٠% للعائد الداخلي كحد أدنى لقبول نجاح المشاريع المقترحة

الوصف ورقم العقار	العدد الإجمالي	العدد المقبول	العائد الداخلي %
ب- مشاريع البناء لاستبدال	٤	٤	
العقار رقم ١١٦٢ من منطقة المصيطبة في بيروت			٥٥,٢٣
العقار رقم ٢٦١٣ من منطقة المزرعة في بيروت			٤١,٨٤
العقار رقم ٨٦٣ من منطقة زقاق البلاط في بيروت			٣٦,١٣
العقاران رقم ١٤٥٠ و١٤٥١ من منطقة بساتين طرابلس في طرابلس			٣٠,١٨

ج- **المشاريع الزراعية:** قسمت المشاريع المدروسة إلى خمس فئات وفقًا لنوعية العمل الزراعي، ومستوى العائد الداخلي بشكل عام. علمًا أن الفئة الخامسة وهي مشاريع تربية الأبقار الحلوب قد أرجئت إلى المرحلة الثانية من الخطة. فئات المرحلة الأولى هي:

١- المشاريع الزراعية المتطورة (البيوت البلاستيكية): تأتي بالدرجة الأولى بين المشاريع الزراعية، وهي تبدو أفضل من مشاريع البناء للاستبدال في حال أخذنا معيار تقسيم واحد هو العائد الداخلي دون سائر اعتبارات التقييم المتعلقة بالمخاطر الفنية في المشروع الزراعي، والحساسية النسبية لكل من الفئتين.

يحث الاستشاري الأوقاف على تنفيذ مثل هذه المشاريع بعد أن تؤمن لها الطاقات الفنية المتخصصة.

٢- مشاريع مزارع الدواجن: تعتبر هذه الفئة من المشاريع المهمة في لبنان. يدل على ذلك كثرة عددها خاصة في منطقة البقاع. وهي تأتي بالدرجة الثانية، بالنسبة للعائد الداخلي، بعد فئة مشاريع الزراعة المتطورة (البيوت البلاستيكية).

يحث الاستشاري على تنفيذ مثل هذه المشاريع بعد أن تؤمن لها الطاقات المتخصصة.

٣- المشاريع الزراعية التقليدية: هي مشاريع تعتمد أساليب الزرع والانتاج والحماية المعروفة في لبنان كما يتبعها أهل المناطق الريفية. تعطي هذه الفئة عوائد داخلية متوسطة النجاح تتراوح بين ١٠% و ٢٠% ، وفي نفس الوقت تحقق أهدافًا اقتصادية اجتماعية تهم الأوقاف الإسلامية.

يقترح الاستشاري اعتماد المشاريع الناجحة من هذه الفئة خلال المرحلة الأولى من الخطة نظرًا لفوائدها السريعة على الصعيدين الاستثماري والاجتماعي في نفس الوقت.

٤- مشاريع الصناعة الزراعية: تعتبر مشاريع الصناعة الزراعية ناجحة استثماريًا ، وينصح الاستشاري باعتمادها نظرًا للفوائد الجمة المتوخاة منها على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي ويمكن تنفيذها بمشاركات مع أرباب الصناعة المعروفين.

الوصف ورقم العقار	العدد الإجمالي	العدد المقبول	العائد الداخلي %
ج- المشاريع الزراعية	١٣	٨	
العقار رقم ٣١٢ من منطقة جب جنين في البقاع (عنب)			١٠٩,٨٨
نصف مساحة العقار رقم ١٣٧٣ من منطقة جب جنين في البقاع تربية وانتاج الفروج (الفراخ)			٥٨,٢٠
النصف الثاني من العقار نفسه، تربية الدجاج للبيض			٣١,٦٠
العقار رقم ٨٧ من منطقة برقايل في قضاء عكار لزراعة اللوز أو الزيتون			١٧,٦٩
العقار رقم ١٩٨١ من منطقة			١٦,٢٦

الفاكهة في البقاع لزراعة الكرمة			
العقار رقم ٣١٨ من منطقة ببنين في قضاء عكار لزراعة الكرمة			١٣,٢٥
العقار رقم ٣١ من منطقة جب جنين في البقاع لزراعة الكرز أو لزراعة التفاح			١٠,٣٥
العقار رقم ٣٤٧ من منطقة برالياس في البقاع لزراعة الطماطم (البندورة) وتصنيع شراب البندورة			١٣,٧٢

بالإضافة إلى ما تقدم من مشاريع فإن هنالك مجالات استثمار أخرى يوصي بها الاستشاري ضمن المرحلة الأولى من الخطة المقترحة. من هذه المجالات ما يلي:

١- مشاريع الاستبدال التنموي الأخرى:

وهي تتناول سائر مشاريع الاستبدال التي يمكن أن تفيد التنمية العقارية في الأوقاف ، وهي:

- مشاريع الاستبدال الفوري : للعقارات أو أقسام العقارات التي يستحسن التخلص منها والانتقال لعقارات أفضل.

- مشاريع الاستبدال بعد التحسين العقاري أو الزراعي: إن لدى الأوقاف الكثير من هذه العقارات واكتشافها يحتاج إلى دراسات إدارية ومالية لظروف كل عقار على حدة، لإقرار أفضلية استبدالها فورًا أو بعد إدخال تحسينات عليها.

٢- صندوق الادخار الإسلامي:

الادخار الإسلامي كمشروع مصرفي لم يبدأ بعد في لبنان ونظرًا للأهمية البالغة التي يراها الاستشاري لهذا المشروع، خاصة في سبيل تحقيق تمويل مجدي لمشاريع الأوقاف من الداخل، فإنه يوصي به بعد تذليل العقبات المتعلقة بالقوانين المصرفية المدنية.

٣- الأعمال التجارية والصناعية والسياحية:

لا بد من التأكيد بأن المشاريع العقارية المذكورة أعلاه، درست على سبيل المثال، وفي حدود الإمكانيات والظروف المرتقبة لإدارة الأوقاف خلال مدة العمل بالخطة. ويرى الاستشاري أن بإمكان إدارة الأوقاف تطوير أنواع أخرى من أعمال الاستثمار المنتج في الحقول التجارية والصناعية والسياحية. نوجز أهمها فيما يلي:

- وسائل الاستثمار التجاري والصناعي:

تتناول النشاطات التجارية أو الصناعية المضمونة الناتج والتي تأتلف مع طبيعة وأهداف ادارة الأوقاف، ويمكن أن تنفذ بالمشاركة مع أشخاص من ذوي الخبرة في هذه الحقول لتأمين حماية إضافية ضد مخاطر المشروع والتخفيف من حساسيته في كثير من الحالات. يمكن أيضًا بواسطة المشاركات تلافي قوانين الأجور الاستثنائية وقانون الملكية التجارية، بدل تأجير المحتويات المبنية تأجيرًا سنويًا عاديًا، الأمر الذي يؤمن للأوقاف المحافظة على مستوى المردود السنوي مهما بلغت نسبة التضخم.

ولا بدّ من التذكير بالنشاط الذي يمكن لإدارة الاوقاف القيام به من شراء أسهم مضمونة الأرباح، والذي يؤمن توظيفًا احتياطيًا للرساميل خلال الفترات التي تكون فيها غير موظفة في مشاريع أخرى.

- الاستثمار السياحي:

وهو يتناول عدة نشاطات لا تتنافى مع الأهداف الإسلامية، وتحقق في نفس الوقت مردودًا جيدًا. وهناك عقارات وقفية في مختلف المناطق صالحة لمشاريع سياحية أو لأغراض مشابهة نوجزها فيما يلي:

- الشقق المفروشة: يمكن بناؤها وتأجيرها لفترات محدودة لأساتذة وطلاب جامعيين وما شابه، وتؤمن مردودًا جيدًا.

- التأجير الموسمي: لأغراضٌ سياحية موسمية، وذلك نظرًا لطبيعة المناخ اللبناني المتعدد المواسم.

- المجمعات السياحية: ويقصد بها جميع النشاطات الترفيهية المفيدة للشباب المسلم، وتؤمن في نفس الوقت غايات ثقافية وتعليمية في شتى حقول المعرفة في مناخ إسلامي رفيع المستوى وبأسعار مدروسة ومناسبة للجميع. وهي وإن كانت تؤمن مردودًا ضعيفًا نسبيًا، لكنها تحقق بالمقابل أهدافًا إسلامية بات من الضروري التفكير بها.

المرحلة الثانية من الخطة (لمدى عشر سنوات)

أ- مشاريع البناء للتأجير:

نتيجة التحفظات المتعلقة بقوانين الايجار السنوي تبين أن تسعة مشاريع من أصل ١٣ مشروعًا عوائدها الداخلية (IRR) تقل عن ١٠% (وهو الحد الأدنى المقبول لنجاح أي مشروع استثماري). اختيرت أربعة منها لمشاريع البناء للاستبدال المقترحة من ضمن المرحلة الأولى من الخطة، أما الخمسة مشاريع الباقية فقد اختارها الاستشاري لهذه المرحلة من الخطة مع تحفظاته عليها، وذلك بحسب السياسة الوقفية المشروحة أسسها في الفصل التاسع من الجزء الأول.

الوصف ورقم العقار	العدد الإجمالي	العدد المقبول	العائد الداخلي %
أ- مشاريع البناء للتأجير	٥	٥	
العقار رقم ٦٠٧ و ٧٦ الناعمة قضاء الشوف			١,٩٤
العقار رقم ١٩٨٤ داريا قضاء الشوف			١,٣٩
العقار رقم ٧٧٧ تعلبايا قضاء زحلة			١,٢٧
العقار رقم ١٩٤٢ صيدا قضاء صيدا			١,١٤
العقارات ذوات الأرقام ٣٣٦٥ و٢٩٤ و ٣٢٥٨ المصيطبة محافظة بيروت			١,٢٧

ب–مشاريع البناء للاستبدال:

يمكن التوسع خلال هذه المرحلة الثانية في هذا النوع من المشاريع نظرًا لأهميتها من حيث العائد الداخلي، علمًا أنه مع ادارة فعالة تؤلف هذه المشاريع موردًا تنمويًا مهمًا للأوقاف.

ج– المشاريع الزراعية:

يوصي الاستشاري بمتابعة توسيع الأعمال الزراعية الناجحة المذكورة في المرحلة الأولى.

هناك عدد من المشاريع الزراعية التقليدية المقترحة لهذه المرحلة:

١ – الزراعة التقليدية

٢– مشاريع تربية الأبقار الحلوب

تبين أن نتيجة العائد لمشاريع تربية الأبقار الحلوب أقل قيمة من الزراعات التقليدية بسبب أنها ذات عمر اقتصادي أقصر وأكثر حساسية، خاصة من الناحية الفنية، وتحتاج إلى رأسمال كبير بالمقارنة مع قيمة الأرض، مما يسبب التأخير في امكانية رد رأس المال الموظف ضمن مهلة مقبولة للمرحلة الاولى من الخطة.

وعليه فقد اقترح الاستشاري اعتماد هذه الفئة بعد أن يكون قد تكوّن لدى الأوقاف رأسمال ذاتي كاف، خلال المرحلة الثانية، وذلك تحقيقًا لأهداف اجتماعية كما في سائر الزراعات التقليدية.

٣– مهنية زراعية:

اقترح مشروع مهنية على العقار رقم ٣١٢ من منطقة جب جنين في البقاع الغربي. لم تدرس جدوى هذا المشروع واكتفى الاستشاري بتقديم خرائط مبدئية معمارية أرفقت في الفصل الثالث من الجزء الثاني. وهذا المشروع سيحمل عبئًا على ادارة الأوقاف في مقابل تحقيق أهداف تعليمية مهمة لأبناء المنطقة.

الوصف ورقم العقار	العدد الإجمالي	العدد المقبول	العائد الداخلي %
ج- المشاريع الزراعية	٥	٥	
العقار رقم ٢٧٣ من منطقة ببنين في قضاء عكار لزراعة الكرمة			١٣,٢٥
العقار رقم ٢٣٢ من منطقة ببنين في قضاء عكار لزراعة الكرمة			١٣,٢٥
العقار رقم ٣٦ [٢]من منطقة تكريت في قضاء عكار			٧,٨٥
العقار رقم ١٥٩[٣] من منطقة جب جنين في قضاء البقاع الغربي			٢,٩٨
العقار رقم ٣٨٨ من منطقة قب الياس في البقاع لتربية الأبقار الحلوب			١١,٠٣

٢-٣. يمكن تنفيذه خلال هذه المرحلة الثانية إذا كان هناك أسباب اجتماعية توجب ذلك ولم يكن هناك بديل آخر.

٤- الجزء الثالث: لائحة العقارات الوقفية

أدرجت العقارات الوقفية الـ ١٩٧٤ في لائحة من خمسة جداول تضمنت البيانات التالية:

- رقم العقار
- القسم
- المساحة م٢
- المنطقة الارتفاقية
- عامل الاستثمار
- حصة الأوقاف (سهم)
- اسم الموقع
- وضع العقار
- محتويات العقار
- توضيحات وملاحظات

وقد وزعت هذه الجداول بحسب المحافظات والأقضية.

تمكن الاستشاري من الحصول على هذه البيانات من سجلات الأوقاف المنتشرة في المحافظات الخمس ومن الزيارات الميدانية المكثفة.

وقد خصص الجزء الثالث للائحة العقارات هذه، نظرًا لأهميتها كجزء من الدراسة، ولتمكين الإدارة من استخدامها لأغراض إدارية أخرى.

٥- توصيات واقتراحات

تعتمد الأوقاف في الأصل على العطاء الإسلامي الطوعي أي على الوصايا الوقفية والتبرعات التي تنبع من ضمير المسلم المؤمن برسالته. والعودة لاحياء هذا العطاء وتنشيطه تعيد الاوقاف إلى طبيعتها الأصلية. ومع أنه قد تضافرت جهود كبيرة في هذا السبيل، لكن المسألة تبقى في رفع مردود هذه الوسائل إلى الحد الذي يتيح كسر طوق العجز المالي المزمن للأوقاف، وجعلها قادرة على حمل أعباء الدعوة الإسلامية والأهداف الاجتماعية جميعًا بالمستوى اللازم. هنا لا بدّ من دراسات يقترح الاستشاري البدء بها مع بداية تنفيذ الخطة، وقطف ما أمكن من ثمارها خلال فترة التنفيذ نفسها.

هذه الدراسات هي التالية:

١- دراسة تنظيمية شاملة لتطوير أجهزة دوائر الأوقاف الإسلامية

٢- دراسة قانونية مفصلة لتطوير النصوص الحالية بما ينسجم مع الأهداف الوقفية بشكل متكامل.

٣- دراسة خاصة بالحاجات في مجالي الدعوة والحالة الاجتماعية والاقتصادية، ووضع خارطة تفصيلية لها في لبنان.

٤- دراسة كيفية تعزيز ثقة المسلم بمؤسسة الأوقاف من خلال وضعه باستمرار في صورة التخطيط السليم للحاجات وتأمين موازنة عادلة وكافية لمتطلبات الدعوة وسائر الحاجات.

٥- دراسة حول كيفية رفع المستوى التعليمي والمادي للقائمين بأعمال الدعوة.